

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

SESSION EXTRAORDINAIRE 2010

30 septembre 2010

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code civil en ce qui concerne
la garantie locative en matière de bail
commercial**

(déposée par M. Raf Terwingen et consorts)

**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

BUITENGEWONE ZITTING 2010

30 september 2010

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek
wat de huurwaarborg inzake handelshuur
betreft**

(ingediend door de heer Raf Terwingen c.s.)

RÉSUMÉ

À l'heure actuelle, les parties à un contrat de bail commercial peuvent décider librement de la façon dont il est satisfait à la garantie locative.

La présente proposition de loi vise à établir des modalités applicables lorsque la garantie consiste en une somme d'argent.

SAMENVATTING

Momenteel kunnen partijen in de handelshuurovereenkomst vrij bepalen op welke manier de huurwaarborg wordt voldaan.

Dit wetsvoorstel strekt ertoe nadere regels vast te stellen indien de waarborg bestaat uit een som geld.

N-VA	:	Nieuw-Vlaamse Alliantie	
PS	:	Parti Socialiste	
MR	:	Mouvement Réformateur	
CD&V	:	Christen-Democratisch en Vlaams	
Ecolo-Groen!	:	Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen	
Open Vld	:	Open Vlaamse liberalen en democraten	
sp.a	:	socialistische partij anders	
VB	:	Vlaams Belang	
cdH	:	centre démocrate Humaniste	
LDD	:	Lijst Dedecker	
PP	:	Parti Populaire	

Abréviations dans la numérotation des publications:		Afkortingen bij de nummering van de publicaties:	
DOC 53 0000/000:	Document parlementaire de la 53 ^{ème} législature, suivi du n° de base et du n° consécutif	DOC 53 0000/000:	Parlementair document van de 53 ^e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer
QRVA:	Questions et Réponses écrites	QRVA:	Schriftelijke Vragen en Antwoorden
CRIV:	Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)	CRIV:	Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)
CRABV:	Compte Rendu Analytique (couverture bleue)	CRABV:	Beknopt Verslag (blauwe kaft)
CRIV:	Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes) (PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)	CRIV:	Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toezpraken (met de bijlagen) (PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)
PLEN:	Séance plénière	PLEN:	Plenum
COM:	Réunion de commission	COM:	Commissievergadering
MOT:	Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)	MOT:	Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants	Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers
Commandes: Place de la Nation 2 1008 Bruxelles Tél. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.laChambre.be e-mail : publications@laChambre.be	Bestellingen: Natieplein 2 1008 Brussel Tel. : 02/ 549 81 60 Fax : 02/549 82 74 www.deKamer.be e-mail : publicaties@deKamer.be

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

Cette proposition de loi reprend le texte de la proposition de loi DOC 52 1242/001.

Le bail est un élément très important du fonds de commerce d'un commerçant. S'il n'a pas de certitude quant à la durée du bail ou quant à l'intention éventuelle du bailleur de céder ce bail, le commerçant aura des difficultés à développer correctement son entreprise.

Les règles particulières aux baux commerciaux sont inscrites dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section IIbis, du Code civil. Ces dispositions offrent au preneur une protection très poussée. La réglementation comporte néanmoins certaines lacunes.

Ainsi, le bailleur peut fixer librement dans le contrat de bail commercial le montant de la garantie, son mode de paiement (cash, sur un compte bancaire,...), son mode de libération et la déduction éventuelle d'intérêts.

Il arrive souvent en pratique que la garantie locative soit simplement intégrée dans le patrimoine financier du bailleur.

Il n'est donc pas étonnant que lorsque ces baux prennent fin, des problèmes se posent fréquemment au niveau de la libération de la garantie locative.

En effet, les baux commerciaux sont, par définition, conclus pour une longue durée. Or, il arrive fréquemment que le fonds de commerce (y compris le droit au bail) soit vendu durant la période de location et la probabilité que le bien loué change de propriétaire — par suite d'une vente, d'un héritage, etc. — est, elle aussi, réelle.

C'est souvent une source de problèmes: À qui la garantie a-t-elle été payée? À combien s'élevait-elle? Peut-on appliquer des intérêts et, dans l'affirmative, à combien s'élèvent-ils (cette question étant compliquée après une location de 27 ou de 36 ans)? Le propriétaire du moment est-il solvable? Etc.

Les chiffres du Service public fédéral Finances indiquent que plus de 20 000 baux commerciaux ont été conclus au cours de la période 2002-2006. En 2007, ce nombre a même atteint 54 833 unités.

Bien que la fixation de l'éventuelle garantie locative soit aujourd'hui libre et que l'on ne dispose dès lors que de peu de chiffres à ce sujet, on peut supposer que, dans

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Dit wetsvoorstel herneemt de tekst van wetsvoorstel DOC 52 1242/001.

Voor een handelaar is het huurrecht een heel belangrijk onderdeel van zijn handelszaak. Zonder de zekerheid omtrent de duur van de huurovereenkomst en eventueel het overdragen van de huur aan een opvolger, wordt het voor de handelaar moeilijk zijn bedrijf behoorlijk uit te bouwen.

Bepalingen omtrent de handelshuur in het bijzonder zijn opgenomen in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek. Deze bepalingen bieden aan de huurder een verregaande bescherming. Toch zijn er nog enkele lacunes in de regelgeving.

Zo kan de verhuurder in de handelshuurovereenkomst vrij bepalen hoeveel de waarborg bedraagt, hoe aan deze waarborg voldaan moet worden (cash, via een rekening,...), op welke wijze deze weer kan worden vrijgegeven en of er intrest betaald dient te worden.

In de praktijk wordt een huurwaarborg vaak gewoon geïntegreerd in de geldelijke middelen van de verhuurder.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat aan het einde van deze huurovereenkomsten vaak problemen rijzen in verband met de vrijgave van de huurwaarborg.

Handelshuurovereenkomsten zijn immers in essentie overeenkomsten van lange duur. Gedurende de huurperiode is de verkoop van de handelszaak (inclusief het huurrecht) een regelmatig voorkomend gegeven, en ook de kans dat het gehuurde goed van eigenaar verandert door verkoop, vererving, enzovoort is reëel.

Dit zorgt vaak voor problemen: aan wie werd de waarborg betaald? Hoeveel bedroeg de waarborg? Mogen er interesten aangerekend worden, en zo ja, hoe hoog zijn die (na een huurtijd van 27 of 36 jaar is dit geen gemakkelijke vraag)? Is de actuele eigenaar wel solvabel? Enzovoort.

Volgens cijfers van de Federale Overheidsdienst Financiën werden in de periode 2002-2006 jaarlijks meer dan 20 000 commerciële huurcontracten afgesloten. In 2007 bedroeg dit aantal zelfs 54 833.

Hoewel de bepaling van een eventuele huurwaarborg momenteel vrij is, en hierover dus weinig cijfergegevens ter beschikking zijn, mag worden aangenomen dat in het

la plupart des cas, la garantie constituée représente de trois à six mois de loyer. Compte tenu de l'importance des baux commerciaux, il s'agit de montants considérables.

Si ces montants sont versés en espèces au bailleur, ces moyens risquent non seulement d'être confondus avec le patrimoine de ce dernier mais ils ne peuvent plus non plus être utilisés par le locataire. Ce problème pourrait être réglé en prévoyant une garantie bancaire.

Compte tenu de tous ces éléments, nous estimons qu'une protection est également nécessaire pour les commerçants locataires en ce qui concerne la garantie locative constituée dans le cadre du bail commercial.

La présente proposition de loi ne vise nullement à pénaliser ou à sanctionner les bailleurs qui mettent des espaces commerciaux en location. En revanche, elle entend rétablir l'équilibre dans les relations entre les commerçants locataires et les bailleurs.

Par analogie avec l'ancien article 10 de la loi sur les baux à loyer en vigueur avant la modification législative du 25 avril 2007, il est disposé que la garantie locative doit être versée sur un compte bloqué et individualisé au nom du locataire ou constituée sous la forme d'une garantie bancaire. Il ne peut être disposé de cette garantie et des intérêts qu'elle a produits que moyennant un accord écrit entre le commerçant locataire et le bailleur ou après une décision judiciaire.

En disposant que la garantie ne peut pas excéder six mois de loyer, on limite également les conséquences financières de la conclusion du bail commercial. En effet, la constitution d'une garantie locative qui, souvent, ne doit pas être utilisée au terme de la location pour assurer le respect des obligations locatives, constitue une charge importante qui pèse lourdement au début d'une activité commerciale. Il s'agit également de moyens que le locataire ne peut pas utiliser, même à long terme, pour son fonds de commerce.

La garantie ne peut pas excéder six mois.

Les nouvelles dispositions ne s'appliqueront qu'aux baux commerciaux conclus à partir du premier jour du troisième mois suivant la publication de la loi.

merendeel van de gevallen een waarborg wordt gesteld van drie of zes maanden huur. Gezien de hoogte van de handelshuren gaat dit over aanzienlijke bedragen.

Indien deze bedragen contant worden betaald aan de verhuurder, ontstaat niet alleen het risico van vermenigving met het patrimonium van de verhuurder, maar kunnen deze middelen ook niet meer worden aangewend door de huurder. Het stellen van een bankwaarborg kan hieraan een oplossing bieden.

Gelet op al deze elementen, vinden wij dat voor de handelaar-huurders ook een bescherming nodig is voor wat betreft de huurwaarborg gesteld in het kader van de handelshuur.

Dit wetsvoorstel heeft allerminst de bedoeling de verhuurders van handelsruimtes te benadelen of te bestraffen. Wel wil dit voorstel het evenwicht in de betrekkingen tussen handelaar-huurders en verhuurders herstellen.

Naar analogie van het vroegere artikel 10 van de Woninghuurwet dat gold voor de wetwijziging van 25 april 2007, wordt bepaald dat de huurwaarborg gestort dient te worden op een geblokkeerde en geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, dan wel door het stellen van een bankwaarborg. Over deze waarborg en de intresten die deze heeft opgebracht kan slechts worden beschikt na schriftelijk akkoord tussen de handelaar-huurder en de verhuurder of na een rechterlijke beslissing.

Door de bepaling dat de waarborg niet hoger mag zijn dan zes maanden huur, worden ook de financiële gevolgen van het aangaan van de handelshuur binnen de perken gehouden. Het stellen van een huurwaarborg, die vaak bij het beëindigen van de huur niet moet worden aangewend ter zekerheid van de huurverplichtingen, is immers een belangrijke kost, die bij de opstart van een handelszaak zwaar weegt. Het zijn ook middelen die de huurder niet, zelfs niet op langere termijn, kan aanwenden in zijn handelszaak.

De waarborg mag niet meer dan zes maanden huur bedragen.

De nieuwe bepalingen zullen slechts van toepassing zijn op de handelshuurovereenkomsten die tot stand komen vanaf de eerste dag van de derde maand volgend op de bekendmaking van de wet.

Raf TERWINGEN (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)
Stefaan VERCAMER (CD&V)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Dans le livre III, titre VIII, chapitre II, section II*bis* du Code civil, il est inséré un § 10, intitulé:

“§ 10. Garantie locative”.

Art. 3

Au § 10, inséré par l'article 2, l'article 32, abrogé par la loi du 23 mai 1973, est rétabli dans la rédaction suivante:

“Art. 32. Si le preneur donne pour assurer le respect de ses obligations une garantie consistant en une somme d'argent, celle-ci ne peut excéder un montant équivalent à six mois de loyer.

Cette garantie est placée sur un compte individualisé, ouvert au nom du preneur auprès d'une institution financière, ou consiste dans la constitution d'une garantie bancaire.

Les intérêts sont capitalisés et le bailleur acquiert privilège sur l'actif du compte pour toute créance résultant de l'inexécution totale ou partielle des obligations du preneur.

Lorsque le bailleur est en possession de la garantie et s'abstient de la placer de la manière visée à l'alinéa 2, il est tenu de payer au preneur des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie, à partir de la remise de celle-ci.

Toutefois, à dater du jour où le preneur met en demeure le bailleur de satisfaire à l'obligation qui lui est imposée par l'alinéa 2, les intérêts dus sont les intérêts légaux sur le montant de la garantie.

Il n'est pas disposé du compte bancaire de garantie, tant en principal qu'en intérêts, qu'au profit de l'une ou l'autre des parties, moyennant production soit d'un accord écrit, établi au plus tôt à la fin du bail, soit d'une copie d'une décision judiciaire.”

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet

Art. 2

In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling II*bis* van het Burgerlijk Wetboek wordt een paragraaf 10 ingevoegd, luidende:

“§ 10. Huurwaarborg”.

Art. 3

In paragraaf 10, ingevoegd bij artikel 2, wordt artikel 32, opgeheven bij de wet van 23 mei 1973, hersteld als volgt:

“Art. 32. Indien de huurder ter nakoming van zijn verbintenissen een waarborg stelt die bestaat uit een som geld, mag deze maximaal zes maanden huur bedragen.

Deze waarborg wordt geplaatst bij een financiële instelling op een geïndividualiseerde rekening op naam van de huurder, dan wel voldaan door het stellen van een bankwaarborg.

De intrest wordt gekapitaliseerd en de verhuurder verkrijgt een voorrecht op het actief van de rekening voor elke schuldvordering voortvloeiend uit de gehele of gedeeltelijke niet-nakoming door de huurder van zijn verplichtingen.

Wanneer de verhuurder in het bezit is van de waarborg en nalaat deze te plaatsen op de wijze bedoeld in het tweede lid is hij de huurder de gemiddelde marktrente op het bedrag van de waarborg verschuldigd vanaf de overhandiging ervan.

Vanaf de dag waarop de huurder de verhuurder aanmaant de verplichting na te komen bedoeld in het tweede lid, zijn evenwel de wettelijke intresten op het bedrag van de waarborg verschuldigd.

Over de waarborgrekening, zowel wat de hoofdsom als de intresten betreft, wordt niet beschikt ten bate van de ene of de andere partij, dan op voorlegging van hetzij een schriftelijk akkoord, opgemaakt ten vroegste na de beëindiging van de huurovereenkomst, hetzij van een afschrift van een rechterlijke beslissing.”

Art. 4

Un article 32/1, rédigé comme suit, est inséré dans le même paragraphe:

“Art. 32/1. Les dispositions du présent paragraphe sont impératives.”

Art. 5

La présente loi est applicable aux baux commerciaux conclus à compter du premier jour du troisième mois au cours duquel elle aura été publiée au *Moniteur belge*.

26 juillet 2010

Art. 4

In dezelfde paragraaf wordt een artikel 32/1 ingevoegd, luidende:

“Art. 32/1. De bepalingen van deze paragraaf zijn van dwingend recht.”

Art. 5

Deze wet is van toepassing op handelshuurovereenkomsten die worden gesloten vanaf de eerste dag van de derde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

26 juli 2010

Raf TERWINGEN (CD&V)
Sonja BECQ (CD&V)
Leen DIERICK (CD&V)
Liesbeth VAN DER AUWERA (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)
Stefaan VERCAMER (CD&V)